MÁSOLATKÉSZÍTŐ:
ALÁÍRÓ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
RESTYÉNÉ KÓNYA TÜNDE
2026.10.26. 15:02:04
A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

Békés Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Iktatás dátuma: 20...2026. OKT. 13. ...nap
Iktatószám: 57270B-1/2026 Melléklet:

KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE ADÁSVÉTEL ÚTJÁN

Amely létrejött egyrészről **Mazán Mónika Zita** (születési név: ; születési hely, idő: ; anyja neve: ; személyi azonosító: ; adóazonosító jele: ; állampolgársága: magyar) 5600 BÉKÉSCSABA, Ybl Miklós utca 39. szám alatti lakos, mint állageladó és **Mazán Tamás Zsolt** (születési név: ; születési hely, idő: ; anyja neve: ; személyi azonosító: adóazonosító jele: ; állampolgársága: magyar) 5600 BÉKÉSCSABA, Dózsa György út 22. 2. em. 21. szám alatti lakos, mint állageladó - a továbbiakban eladók, és **Mazán Györgyné** (születési név: ; születési hely, idő: ; anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar) 5600 BÉKÉSCSABA, Justh Gyula utca 4/A. 3. emelet 14. ajtó szám alatti lakos, **mint holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja**

másrészről

Ságodi Gábor (születési név: születési hely, idő: ; anyja neve: ; személyi azonosító száma: ; adóazonosító jele: ; állampolgársága: magyar) 5600 Békéscsaba, Szarvasi út 8. szám alatti lakos (földműves bejegyző határozat száma: ; Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma ; családi mezőgazdasági társaságot nyilvántartásba vevő hatóság: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, családi gazdaság neve, cgsz-a, nyilvántartási száma: NILLAGRO Mezőgazdasági Termelő Kft, , OCSG-), **mint vevő**, a továbbiakban vevő – együttesen felek, továbbiakban felek között az alábbi tartalommal:

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7. pontjának a) pontjában meghatározott földművesnek minősül.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő jelen szerződésbe foglalt feltételeknek megfelelően,- a szerződő feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglaló - **vételi ajánlatot tesz eladók részére** - a lekérdezett e-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat alapján,

az eladók tulajdonát 328/1000 (Mazán Mónika Zita) - 327/1000 (Mazán Tamás Zsolt), azaz mindösszesen 655/1000 tulajdoni arányban képező, a békéscsabai ingatlan-nyilvántartásban felvett,

TELEKGERENDÁS Külterület 0117/48 hrsz: Szántó megjelölésű, 2 osztály községi mintatér, 30.4494 ha, 1321.5 Ak ingatlan – melyben vevő 115/1000 és 230/1000, azaz mindösszesen 345/1000 tulajdoni aránnyal rendelkezik már, azaz a felek közös tulajdoná képezi az ingatlan.

Az ingatlan tulajdoni lapján, az alábbiak a kerültek feltüntetésre – eladók tulajdoni hányadai vonatkozásában:

- Bejegyzo határozat, érkezési ido: 41156/3/2016.10.13 Önálló szöveges bejegyzés Az I/1. alatti ingatlan a telekgerendási 0117/2, 0117/4, 0117/5, 0117/12,0117/42, 0117/43 hrsz-ú ingatlanok összevonása, majd ezt követo megosztása során keletkezett
- Bejegyzo határozat, érkezési ido: 41156/3/2016.10.13 Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog Hp 38-4110. A használati jog gyakorlója: Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatala Eredeti határozat: 60381/1984.06.04. Név: BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Jogosult címe: 5600 BÉKÉSCSABA, Derkovits sor 2
- Bejegyzo határozat, érkezési ido: 48950/2/2023.03.29 Holtig tartó haszonélvezeti jog Utalás: II/6-7 Név: Mazán Györgyné, Születési név: , Születési év: Anyja neve: in Jogosult címe: 5600 BÉKÉSCSABA, Justh Gyula utca 4/A. 3. emelet 14. ajtó

A holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja, jelen okirat aláírásával, jogosultságáról – a jelen szerződéssel érintett 397/1000 tulajdoni hányad vonatkozásában - ellenérték nélkül lemond. Felek jelen okirat alapján közösen kérik, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, az ingatlant terhelő, holtig tartó haszonélvezeti jog, törléséhez - 397/1000 tulajdoni hányad vonatkozásában.

Jelen szerződés tárgyát, a fentiekben megjelölt ingatlan 397/1000 tulajdoni hányada (199/1000 Mazán Mónika Zita – 198/1000 Mazán Tamás Zsolt), azaz 12.0936 ha képezi.

Jelen szerződés alapján, a közös tulajdon részben kerül megszüntetésre a felek között, ugyanis a jogügyletet követően, vevő tulajdoni hányada 742/1000-re növekszik, míg eladók tulajdoni hányada 258/1000 tulajdoni hányadra (129/1000 Mazán Mónika Zita – 129/1000 Mazán Tamás Zsolt) csökken.

Vevő kifejezetten tájékoztatja eladókat, hogy a hitelintézeti követelmények szerint:

Amennyiben az adásvétel tárgyát ingatlan résztulajdoni illetőség képezi - amely azonban természetben egy önálló ingatlant testesít meg -, úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos (haszonélvezeti vagy egyéb az ingatlan használatát érintő jogosult) által aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozó használati megállapodás csatolása is. Ha megállapodásban vázrajzra is történik hivatkozás, akkor annak szintén valamennyi fél által aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányának a benyújtása is szükséges.

Felek vállalják, hogy a használati megállapodást, jelen szerződéssel egyidőben, megkötik.

A fentiek vonatkozásában, tett ajánlatot az eladók mindenben elfogadják, és amely tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe rögzítenek.

Az eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja, az eladók tulajdonában lévő, jelen szerződés tárgyát képező ingatlant, 45.955.680 Ft, azaz negyvenötmillió-kilencszázötvenötezer-hatszáznyolcvan forint vételáron (12.0936 ha x 3.800.000 Ft).

A vételár megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor:

a) Felek megállapodása alapján, Vevő a vételárból, 6.893.352 Ft, azaz hatmillió-nyolcszázkilencvenháromezer-háromszázötvenkét forint önerőt, első vételárrészt, jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül fizeti meg az Eladók részére. Eladók által megjelölt, Mazán Tamás Zsolt nevén lévő CIB Bank Zrt. előtt vezetett számú számlaszáma javára, banki átutalással. (közlemény rovatban adásvételi szerződésre/adásvétel jogcímére/vételárrészletre hivatkozással)

Eladó és eladótárs is, az ezen számlaszám javára történő teljesítést, a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismerik el. A számlaszám helyes megadásáért kizárólag eladók szavatolnak. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladók által megjelölt bankszámla számon jóváírásra került. Eladók kötelesek ezen vételárrész megfizetéséről ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervényt kiállítani.

b) A vételárból még fennmaradó 39.062.328 Ft, azaz harminckilencmillió-hatvankétezer-háromszázhuszonnyolc forint második és egyben utolsó vételárrész folyósítása céljából a vevő termőföldvásárlási célú kölcsönre vonatkozó hitelkérelemmel fordul az OTP Bank Nyrt-hez. Felek kérik az illetékes bankintézetet (eladók is kifejezetten kérik és hozzájárulnak), hogy ezen vételárrészt az eladók fentiekben megjelölt számlaszáma javára folyósítani szíveskedjen, banki átutalással. A számlaszám helyességéért kizárólag az eladók szavatolnak. Az ily módon történő teljesítést eladók a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismerik el. Az utalások akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok az eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek. Ezen vételárrész megfizetésének határideje: a hatósági jóváhagyástól számított 90 nap.

Amennyiben a Hitelintézet 39.062.328 Ft-nál, azaz harminckilencmillió-hatvankétezer-háromszázhuszonnyolc forintnál kevesebb összegű, hitelt nyújt, úgy vevő vállalja, hogy a hitel folyósítását megelőzően a különbözetet saját erőből megfizeti eladók fenti számú számlaszáma javára, átutalással.

Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen szerződés alapján, a hitel biztosításáért, a hitelező javára a hitelösszeg és járulékai erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjára – amely időpontig felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét követő rangsorban kerüljön feljegyzésre a Bank jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom iránti kérelme az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként.

Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározása során, elvárható gondossággal, és kellő körültekintéssel jártak el, így azt az ingatlan értékével feltétlen arányban állónak tartják.

A felek kizárják, hogy feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással, egymással szemben per kezdeményezését.

2. Eladók az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb 6 hónapig fenntartják. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az Ingatlan 397/1000 tulajdoni hányadára közös tulajdon megszüntetése jogcímen. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjogjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik és az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan 397/1000 tulajdoni hányadára közös tulajdon megszüntetése jogcímen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára a tulajdonjog fenntartására 6 hónapig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga– 397/1000 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba közös tulajdon megszüntetése jogcímén – bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz hogy saját tulajdonjoguk, az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, a Mazán Györgynét a jelen szerződéssel érintett 397/1000 tulajdoni hányad vonatkozásában illető holtig tartó haszonélvezeti joggal együttesen -. Fent hivatkozott bejegyzési engedélyben Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében 397/1000 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladók mindösszesen 397/1000 arányú tulajdonjoga, az ingatlan-nyilvántartásból, törlésre kerüljön, a Mazán Györgynét a jelen szerződéssel érintett 397/1000 tulajdoni hányad vonatkozásában illető holtig tartó haszonélvezeti joggal együttesen.

Felek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot kikötik.

Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy az Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevő közös tulajdon megszüntetése jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat jelen, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47-48. §-a alapján a szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti igazolás

szerint külön, dr. Patócs Nikolett ügyvéd által 4 példányban ellenjegyzett okiratban adják meg azzal, hogy az eljáró ügyvéd jogosult és köteles a teljes vételár megfizetésének bármely fél által írásban visszaigazolt (felek kifejezetten rögzítik, hogy vevő is jogosult az igazolásra, átutalási megbízással) megfizetését követően 2 munkanapon belül a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt benyújtani az illetékes Földhivatal részére, továbbá a letétbehelyezés tényét, és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban köteles igazolni az illetékes hitelintézet részére.
Dr. Patócs Nikolett eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratot megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén annak két példányát 2 munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtja a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes földhivatalba, a fennmaradó példányok pedig az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratba kerülnek elhelyezésre. Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követőn 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.
Az eladók tudomásul veszik, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általuk átadott nyilatkozatot nem kérhetik vissza és azokat más ügyvéd részére nem adhatják át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elveszése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért. Eladók kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a vételárrészletek megfizetését és amennyiben a Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban hozzájárul a tulajdonjog Vevő részére történő bejegyzéséhez.
Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.
Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására az ügyvéd által az alábbiak fogadhatóak el: bármely vételárrészre nézve Eladók teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában; vagy utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, Eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről; vagy más hitelt érdemlő módon történő igazolás.
Eladók kifejezetten utasítják az ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
A felek megállapodnak, hogy csak a Hitelező írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, módosítani és attól elállni. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, módosítása vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A vevő tudomásul veszi, és elismeri, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből kiegyenlített vételárat az eladók kizárólag a Hitelintézet részére fizetik vissza, a Hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra. Eladók kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételárrészt a hitelező részére egyösszegben, annak törvényben meghatározott kamatával együtt a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizetik a Hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra.
A felek rögzítik, hogy az eladók utolsó vételárrész folyósításáról haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) kötelesek tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély illetékes földhivatalhoz történő benyújtására. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja.
A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében Vevő jogosult beszerezni és az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani, eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a Vevő kérésére jogosult és köteles kiadni.
A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó bankintézet a szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen a benne található adatokat és információkat kezelhesse a vevő hitel igénylésével, annak folyósítása elvégzése céljából.
Az eladók kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy – a szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a vevő hitelfelvételét és a hitelintézeti kölcsönből finanszírozandó vételárrészek határidőben történő folyósítását elősegítsék.
Vevő tájékoztatja Eladókat, hogy az OTP Bank Nyrt.-vel kötött finanszírozási szerződés alapján Vevő köteles az Eladókkal kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani. Hivatkozott szerződés eredeti példányának OTP Bank Nyrt. részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a finanszírozás céljának ellenőrzése. Az OTP Bank Nyrt. a fenti célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi. Az OTP Bank Nyrt. Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az OTP Bank Nyrt. Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az OTP Bank Nyrt. internetes honlapján. Eladók a fenti tájékoztatást tudomásul veszik.
3. Az eladók kötelesek az adásvételi szerződést – annak aláírásától számított - 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából (Földforgalmi tv. 21.§ (1) bekezdése).
(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a

szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

4.A Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdése szerint, „A jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a földalapkezelő szervezetet és az önkormányzatot - személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ha a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti".

5. A Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerint „A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi

a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére; vagy

b) a 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az eladó részére.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép."

A jogügylet kapcsán felmerülő, vagy a jogügyletbe belépő személyek, kötelesek egymással, maradéktalanul elszámolni.

6. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja, figyelemmel a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 19.§-ában foglaltakra is. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 7.§ (1) bekezdése értelmében „Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek."

Továbbá tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 28/A § alapján „Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést."

Vevőt elővásárlási jog illeti meg, a Fftv. 18.§ (3) bekezdése alapján:

A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.

A vevő az alábbiakról nyilatkozik:

13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

(1a) E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja; vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére; vagy

d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;

e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.

f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy
g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.
(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:
a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
g) lakóépület létesítése;
h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.
i) állandó jellegű növényház létesítése.
j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése.
k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.
A vevő vállalja, ha a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
14. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
14/A. § A szerző fél tekintetében a 13-14. §-ban és a 15. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek tartalmaznia kell.
Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg.
Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg. A földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
A részarány-tulajdon megszerzése esetében a földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.
Eladó tájékoztatása alapján, a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra, - 12.0936 ha területre - földhasználat van bejegyezve, tulajdonosi földhasználat többlethasználati megállapodás alapján, Ságodi Gábor vevő javára, 2021. január 1. napjától 2031. január 1. napjáig , 120.000 Ft/ha/év haszonbér megfizetése mellett.
Vevő az ingatlan birtokába ténylegesen már lépett, figyelembe véve a fenti földhasználatát.
Az eladók a vevő felé az ingatlan tulajdonjogának igény-, per és tehermentes átruházásáért szavatosságot vállalnak.
A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) p. pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási ill eték alól. Vevő kéri ezen jogszabályhely alapján, illetékmentesség megállapítását, és az abban foglaltak teljesítését vállalja.
A szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.
Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan szerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.
Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.
A személyazonosító jele megadásának kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szól 2003. évi XCII. tv. írja elő.
A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezéseit, továbbá a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII törvényt valamint 1997. évi CXLI törvényt kell alkalmazni.

A jelen szerződésekből egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.
A felek tudomásul veszik, hogy a szerződések és a jóváhagyó záradék kézhezvételét követően jelen szerződést a 1997. évi CXLI törvényben meghatározottak szerint jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes Járási Földhivatalhoz.
A felek jelen szerződést tényvázlatnak is tekintik. Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd adatkezelési szabályzatát megismerték, az abban foglaltakat magukra nézve kötelezőnek ismerik el.
A szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a fentebb megjelölt jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről.
A szerződő felek ezúton is meghatalmazzák jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a tulajdonjog bejegyeztetésére szükséges hatóságok (jegyző, helyi földbizottság, mezőgazdasági igazgatási szerv, illetékes földhivatal) előtti képviseletre és a NAV felé a bejelentésre (kizárólag B400 adatlap benyújtása) Dr. Patócs Nikolett 5700 Gyula, Szent István utca 65. székhelyű ügyvédet. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Ellenjegyző ügyvéd jogosult az esetleges név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges javítás végrehajtására.
A szerződő felek a jelen szerződést, annak valamennyi eredetiben készült példányát - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt írják alá.

Gyula, 2026. október 5.

Mazán Mónika Zita
eladó

Mazán Tamás Zsolt
eladó

Mazán Györgyné
holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

Ságodi Gábor
vevő

ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott dr. Patócs Nikolett egyéni ügyvéd (5700 Gyula, Szent István út 65.; Bmük:469; KASZ:36066977; ügyvédi ig.szám: Ü-114815) az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. §, 44. §, 45. § rendelkezéseire tekintettel tanúsítom, hogy jelen okirat a szerződő felek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel. Kijelentem hogy az aláírók személyazonosságait ellenőriztem, szabályszerű ellenjegyzésemmel tanúsítom, hogy az okiratot Szerződő Felek annak utolsó-, azaz 6. lapjának végén (mely az okirat utolsó azaz 6.számozott oldala) sajátkezűleg előttem írták alá, ekként az adásvételi szerződést rögzítő okiratot, melyet az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény 43.§ (4) bek-ben foglaltak szerint úgy fűztem össze, hogy e papíralapú okirat lapjai az okirat sérelme nélkül nem lesznek megbonthatók, annak utolsó lapját (oldalát) látták el Szerződő Felek teljes aláírásaikkal, az okirat többi lapjának aláírására pedig eljáró ügyvédként engem bíztak meg, ekként az okiratot az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglalt alakiságok megtartásával szerkesztettem és ellenjegyzem Gyulán, 2026. október 5. napján:

dr. Patócs Nikolett egyéni ügyvéd
5700 Gyula, Szent István út 65.
Bmük:469
KASZ:36066977

Ikt.számú határozat jogerőre emelkedésének időpontja: 2026.11.02.
Építésügyi eljárás jogosult jogutódlásának megtörténte nyilvántartásba vételi határozat első napja: 2026.11.05. utolsó napja: 2026.12.02.
E határozat jogerős!

Újkígyósi Közös Önkormányzati Hivatal * Településgazdálkodási Kirendeltsége * 4.